

# 石江土地区画整理事業

## のお知らせ

平成 17 年 1 月 20 日 No.1

石江土地区画整理事業につきましては、ご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

本事業については、昨年 1 月より軟弱地盤対策工事に着手しております。今後は新幹線開業平成 22 年を見据えながら、埋蔵文化財発掘調査、造成工事、建物移転等の進捗を図ることとしておりますので、事業へのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

## 事業の進捗状況と平成 17 年度の予定

### 仮換地指定

皆様の新しい宅地となる仮換地の指定につきましては、現在仮換地指定率 94% となっております。今後は、一日も早い仮換地の使用収益にむけて造成地等の整備を進めて参ります。



造成地全景 八甲田山を望む

工事の実施（別添 1・図面参照）

第 1 造成地 2ha 昨年 1 月より軟弱地盤対策工事に着手しました。6 月より盛土工事に着手、盛土の沈下が治まり、12 月には造成工事が完了しました。今後は、平成 17 年度下半期供用開始に向けて、側溝工事、水道工事、下水道工事、舗装工事及び電力・通信工事の予定となっております。



軟弱地盤対策工事 ペーパードレーンの打設

第 2 造成地 3ha 第 1 造成地と同じく昨年 1 月より軟弱地盤対策工事に着手しました。6 月より一部盛土工事に着手、本年 6 月からは残りの盛土工事に着手し 9 月頃造成工事を終える予定となっております。その後、平成 18 年 3 月までに道路工事などを完了し、平成 18 年度上半期供用の予定となっております。

国道 7 号交差点 第 1 造成地の供用開始に合わせて信号交差点を設けることとしており、現在国道管理者及び公安委員会と協議を行っております。

防塵対策工事 造成地の防塵対策のため周囲を高さ 5 m の防風ネットで囲う工事を本年 3 月までに終える予定となっております。

第 3 造成地 軟弱地盤対策が必要な区域については既に軟弱地盤対策工事が終了し、本年 6 月より盛土工事に着手、来年 3 月まで一部区画道路と幹線道路の

側溝工事と路盤工事を行う予定となっております。

軟弱地盤対策工事 高間水田南側 1ha と新城沼 3ha の 2 箇所について、本年秋以降の着手の予定となっております。

下水道雨水幹線 雨水を新城川へ排水するための雨水幹線が、西工区 160m、東工区 130m を本年 3 月までに完成の予定となっております。本年度は、(株)スズキ自販南側工区 200m の工事予定となっております。建物移転

平成 16 年度 工事進入路にある建物 1 棟の移転を行いました。

平成 17 年度 国道 7 号沿道の建物移転（数件）と駅前広場周辺住宅の第 1 造成地（H17 下半期供用予定）への建物移転（約 10 件）を予定しております。

埋蔵文化財発掘調査

平成 16 年度 地区中心部にある雑木林とその北側水田地一帯の 3ha の調査を終えました。

平成 17 年度 新幹線駅舎西側と東側の空き地や畑地、高間水田の南側などの調査範囲 4ha を対象としております。発掘調査にあたっては、調査対象区域の土地について地権者の方の協力をお願いいたします。



問い合わせ 石江区画整理事務所 TEL 017-763-2351

FAX 017-763-2353

## 第1及び第2造成地へ移転される方へ

### 供用開始時期

- ・第1造成地（35区画）  
平成17年度下半期の供用開始
- ・第2造成地（60区画）  
平成18年度上半期の供用開始

の予定となっております。

平成17年度は移転戸数約10戸ですが、平成18年度と平成19年度で本造成地への建物移転を完了する予定です。

### お願い

住宅地として供用するためには、道路が完成するほかに下水道、水道、電力・通信施設、ごみ置場、街灯、消火栓などライフラインが完備していることが必要です。

安全で美しく、快適で健全な優れた住宅地として整備するためにはこれらライフライン整備を計画的に行う必要があります。

市では、効果的に住宅地をつくるために以下の方針のもと、地権者皆様方の理解と協力を得ながら事業を進めていきたいと考えておりますのでよろしくお願いたします。

## ライフライン整備計画について

### 下水道の整備

#### 公設汚水樹の設置

方針 舗装の掘返しを防ぐために予め宅地内に公設汚水樹を設置する方針です。

設置位置 宅地の北側又は西側の道路に面した位置です。（図1参照）

設置数 原則として1宅地に1箇所設置します。

### 受益者負担金納付のお願い

受益者負担制度 下水道が整備されると、生活環境が改善され、快適な生活を送ることができ、下水道が整備されない地域に比べて様々な利益を受けることとなります。この利益を受ける方々に、下水道建設費の一部を負担していただき、下水道の整備を進めようというのが「受益者負担金制度」です。

受益者負担金は、供用が開始された区域を対象に、毎年4月に賦課対象区域の公告を行い、納付していただくこととなります。

負担金額及び納付方法 仮換地の面積×280円/m<sup>2</sup>（平成17年1月1日現在）で算出される金額を、5年に分割して納付していただきます。

### 下水道使用料

使用料 下水道施設の維持管理や汚水処理に必要な経費を、下水道を使用している方に負担していただくものです。

算定法 下水道使用料は水道の使用水量に基づいて計算されます。

### 水道の整備

#### 給水管の設置

方針 下水と同様に舗装の掘返しを防ぐために、配水管から宅地まで給水管（口径25mm）を引込み、止水栓までの工事を行います。

設置位置 宅地内北側又は西側の道路に面した位置の公設汚水樹の脇です。（図1参照）

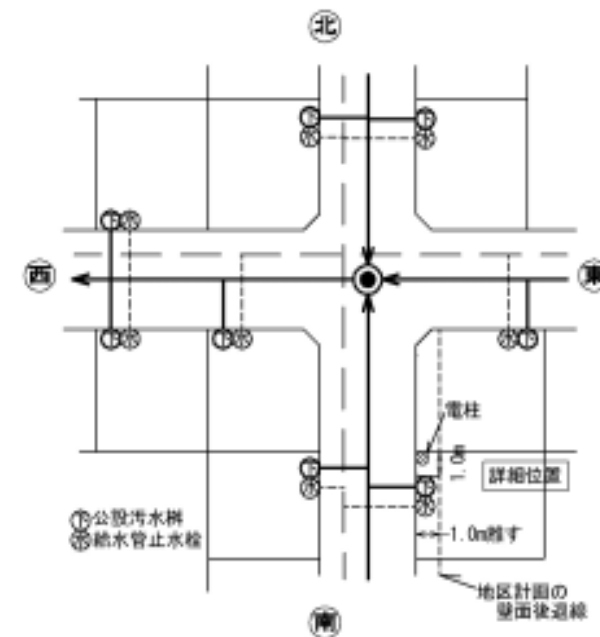
設置数 原則として1宅地に1箇所設置します。

#### 手続き等

家屋移転等に伴い給水装置の新設等が生じた場合、青森市水道部に申請手続きが必要となります。

## 公設汚水樹・給水栓位置

圃地の北側及び西側に設置する



（図1） 公共汚水樹、給水管止水栓、電柱の配置

### 電力・通信施設の整備

方針 石江地区では美しい景観、交通の安全、災害に強いまちづくりをめざし幹線道路の電線地中化と生活道路の路上電柱の廃止を計画しております。

設置位置 生活道路沿道の電柱は宅地内の隣接境界付近に電柱設置（図1参照）を計画しており、現在、東北電力、NTTと配置について検討を行っております。

お願い 電柱設置の案ができましたら市及び電線管理者より電柱設置の承諾依頼のお願いを予定しております。

## 街 灯

方針 生活道路での安全な夜道を確保する街灯は、宅地内に設けた電柱に添架する方法により設置します。

## ごみ置場

方針 ごみ置施設の設置は町会で行うこととなっておりますが、市では設置場所の確保に努めることを考えております。地区内でのごみ置場の配置は、家から遠くても 100m 以内にあることが望ましいと考え、22 箇所程度確保することを想定しております。

## 消火栓などの整備

配置 消火栓は幹線道路の植樹帯を中心に 24 箇所、貯水槽は公園などに 6 箇所計画しております。

## 地区計画について

石江地区の地区計画については、平成 15 年 12 月に原案（変更）の地元説明会を開催し、多くの地権者の出席をいただいたところです。その後、地区計画案の作成、説明会と縦覧、市都市計画審議会の答申、県知事の同意を経て、昨年 5 月 19 日に都市計画決定がなされました。（別添 2・青森都市計画石江地区計画の変更参照）

今後はこの地区計画に基づいて、建築物等をつくり美しく良好な町並みを作っていくこととなります。

### 地区計画で美しい町並みを作っている事例

#### < 浜館地区の事例紹介 >

- ・ 建物壁面は 1m 後退し、壁面の色彩は落ち着いたある色調としている。
- ・ 塀、垣などはブロック塀を避け、生垣を活用しており、押し雪を配慮した生垣構造を工夫している。



高さ 40cm ほどのロック（岩石）を並べ、コニファーガーデン調に作っている例



壁面後退線が連続し、緑豊かでオープンな景観を演出している例

注意：石江地区の地区計画ではブロック塀の設置も可能です。

詳しくは（別添 2・青森都市計画石江地区計画の変更）参照ください。



高さ約 50cm 程の土留めは化粧コンクリート仕上げ、生垣の根元には白とピンクの芝桜を配し、美しく演出している例

### 建築確認等申請手続き

石江土地区画整理区域内の建築の申請は、まず石江区画整理事務所に土地区画整理法で定める 76 条の建築行為等（建物、ブロック塀等）の許可申請書を提出し、その許可書を添付して市建築指導課に地区計画の届出を提出していただきます。その後、地区計画適合通知書及び 76 条許可書を添付し、市建築指導課または民間確認検査機関に建築確認申請書を提出していただき建築確認を受けることとなります。

問い 石江区画整理事務所 TEL 017-763-2351

建築指導課 TEL 017-734-5474

問い その他の関連する問合せ先

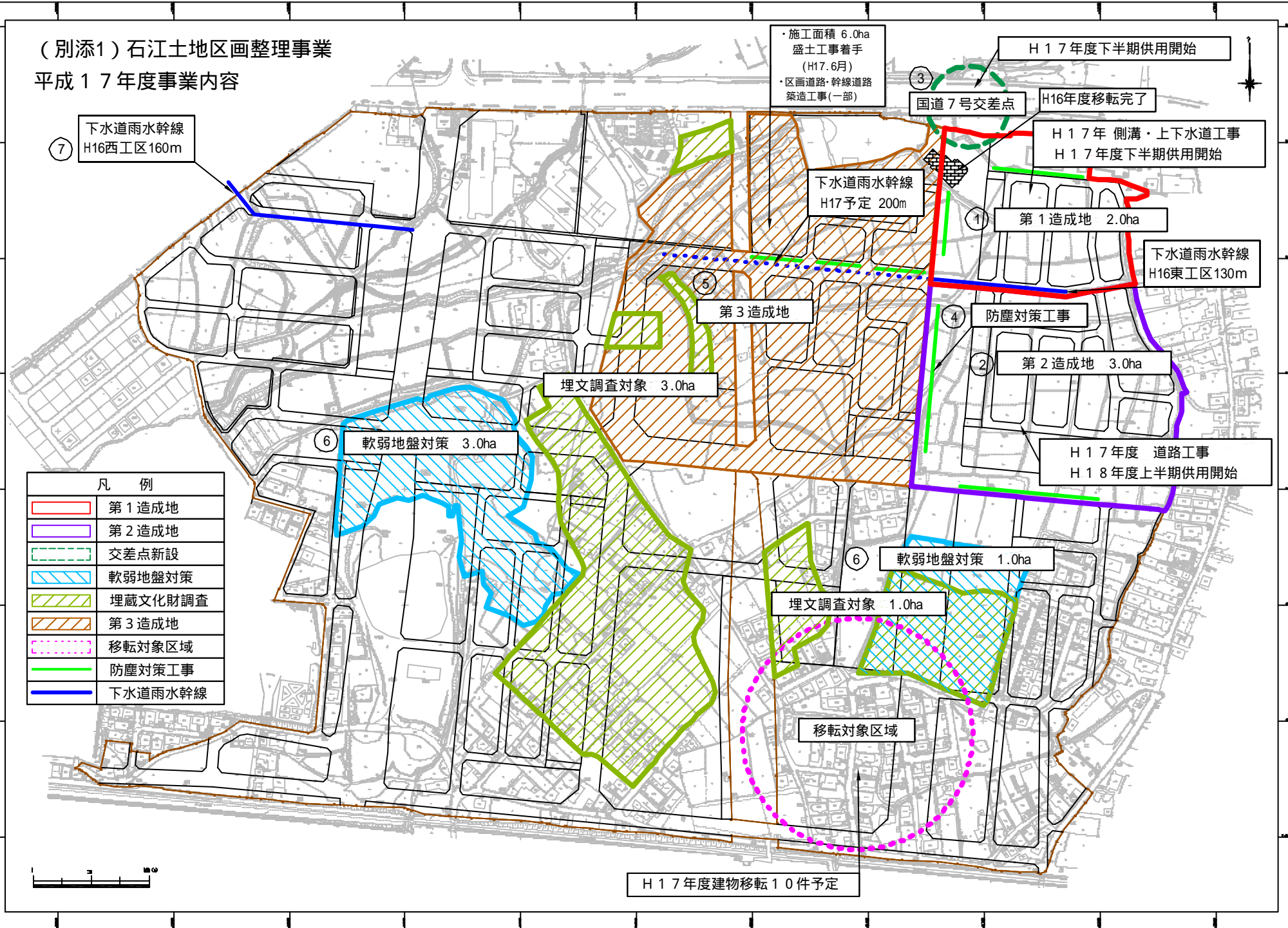
・ 受益者負担金及び下水道使用料

下水道管理課水洗化普及チーム TEL 017-734-5600

・ 水道給水装置

水道部施設課 TEL 017-774-1234

(別添1) 石江土地区画整理事業  
平成17年度事業内容



・施工面積 6.0ha  
盛土工事着手  
(H17.6月)  
・区画道路・幹線道路  
築造工事(一部)

H17年度下半年供用開始

H16年度移転完了

H17年 側溝・上下水道工事  
H17年度下半年供用開始

第1造成地 2.0ha

下水道雨水幹線  
H16東工区130m

防塵対策工事

第2造成地 3.0ha

H17年度 道路工事  
H18年度上半期供用開始

軟弱地盤対策 1.0ha

埋文調査対象 1.0ha

移転対象区域

H17年度建物移転10件予定

下水道雨水幹線  
H16西工区160m

下水道雨水幹線  
H17予定 200m

第3造成地

埋文調査対象 3.0ha

軟弱地盤対策 3.0ha

凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第1造成地
<span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第2造成地
<span style="border: 1px dashed green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	交差点新設
<span style="border: 1px solid lightblue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	軟弱地盤対策
<span style="border: 1px solid yellowgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	埋蔵文化財調査
<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第3造成地
<span style="border: 1px dotted pink; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	移転対象区域
<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	防塵対策工事
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	下水道雨水幹線



## 青森都市計画石江地区計画の変更(青森市決定)

名称	石江地区計画
位置	青森市大字石江字高間、大字新城字平岡、字福田、大字新田字忍の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約 47.3 ha
区域の整備・開発又は保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、本市のみならず津軽地域をも見据えた広域交通・交流拠点としての機能並びに本市西部地域における生活交流拠点としての機能が求められている地区である。</p> <p>そこで本地区では、中心市街地との役割分担を基本視点としながら、それぞれの都市機能を適正かつ合理的に配置することで、その機能増進を図るとともに、青森らしさを象徴する景観誘導等により、ゆとりと潤いに満ちた緑豊かな雪に強い市街地を形成することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区全体として、青森らしい景観を創出するため、緑豊かな美しいまちなみの形成を図る。</p> <p>東北新幹線新青森駅周辺においては、広域交通拠点として必要なターミナル機能を確保し、また新幹線ルート沿線については、鉄道騒音に配慮した土地利用を図るとともに、地区全体として都市機能の適正配置により用途の混在を防ぎ、周辺に良好で高質な住宅地を創出する。</p> <p>「専用住宅ゾーン」は、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る地区とする。</p> <p>「中高層住宅ゾーン」は、中高層の集合住宅及び一定規模の店舗等を誘導するとともに、後背地の居住環境に配慮した街並みの形成を図る地区とする。</p> <p>「緩衝ゾーン」は、3・2・4石江西田沢線沿道及び奥羽本線沿線の将来の交通環境を考慮し、沿道業務施設、中高層住居等を誘導し、騒音等に配慮した土地利用を図る地区とする。</p> <p>「広域交流ゾーン」は、都市機能施設としての利用を図るため、公益施設等を誘導する地区とする。</p> <p>「地区公益ゾーン」は、周辺の住環境を考慮し、公益利便施設等の土地利用を誘導するとともに、後背地の住環境に配慮した街並みの形成を図る地区とする。</p> <p>「ターミナルゾーン」は、広域交通拠点としての必要な機能を確保し、宿泊施設及び駅前駐車場等による土地利用を図る地区とする。</p> <p>「沿道業務ゾーン」は、国道7号(3・2・1号国道線)沿道という優れた業務地としての沿道利用を促進するとともに、後背地の住環境に配慮した土地利用を図る地区とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針から定める土地利用を図るため、業務系施設と住居系施設を適正に配置、誘導して用途の混在を防ぐとともに、良好な都市環境を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠制限、かき又はさくの構造など必要な制限を定めるものとする。</p> <p>以上の他、地区全体として健全な市街地を形成するため、風俗営業施設等の建築物の立地を規制するとともに、ゆとりと潤いのある空間の創出に努める。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

地区区分	名称	A地区（専用住宅ゾーン）	B地区（中高層住宅ゾーン）	C地区（緩衝ゾーン）	
		面積	約 15.9ha	約 3.1ha	約 7.7ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限			次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ホテル又は旅館 自動車教習所 床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎	
	敷地面積の最低限度				
	建築物等に関する事項	<p>道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>道路に沿う水路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、水路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>上記及びの規定は、都市計画道路 3・1・1 号新青森駅前大通り線は除く。</p>			
	壁面の位置の制限				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を1m以上とする。			
	建築物等の高さの最高限度		20m	（ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類するもので、建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さ 5mまでは当該建築物の高さに算入しない。）	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、原色の使用を避けるなど周辺と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定するとともに刺激的な装飾を用いることなく、周辺的美観や住環境に配慮したものとすほか、下記のいずれかに該当するものを設置してはならない。</p> <p>a 屋上及び屋根に設置するもの</p> <p>b 建築物の最高の高さを越えるもの</p>			
かき又はさくの構造	道路に面する門、塀、かき又はさく（生垣及び道路境界線から 1 m 以上後退したものを除く。）の高さは、1.2m 以下とする。				

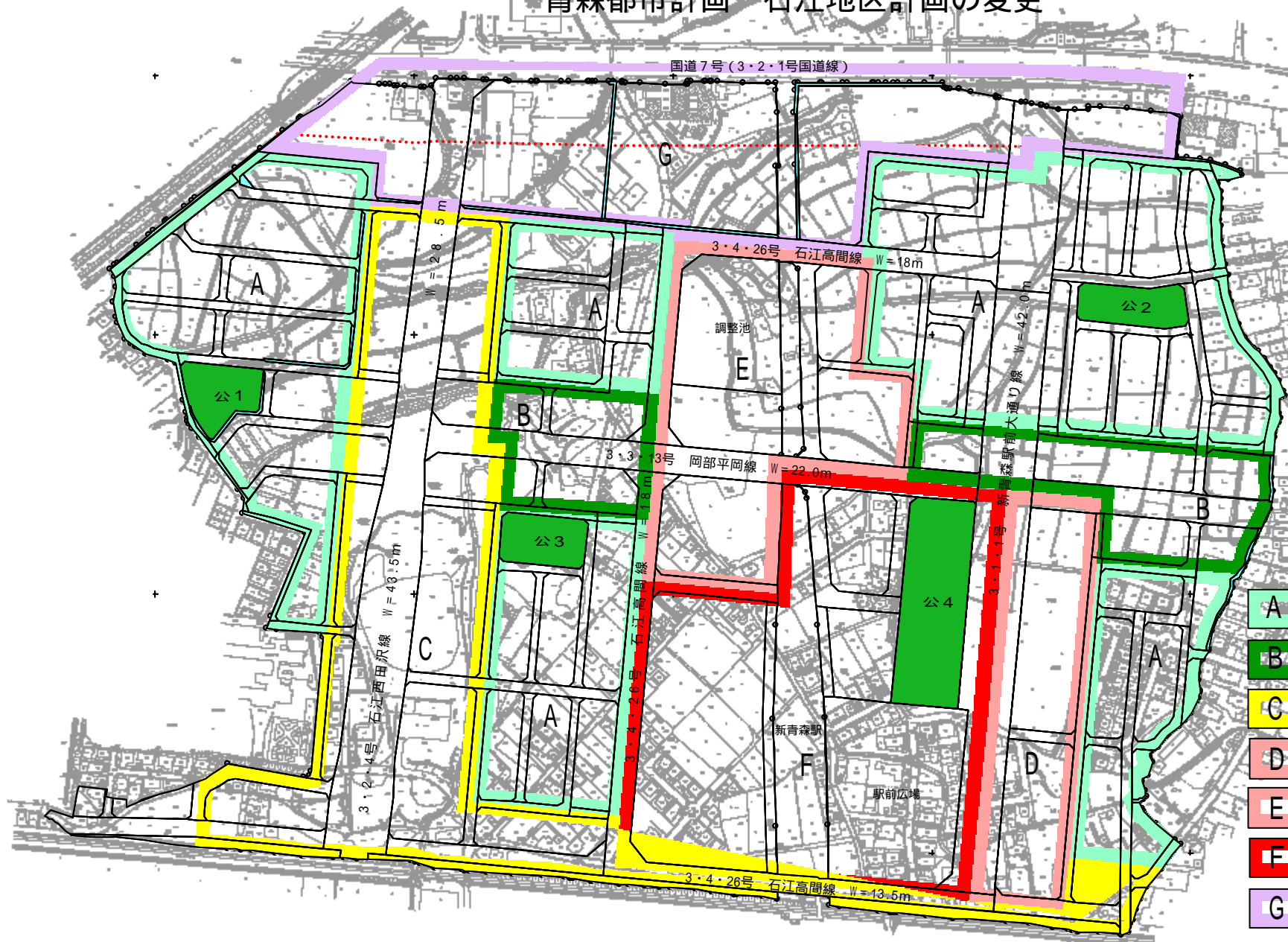
地区区分	名称	D 地区（広域交流ゾーン）	E 地区（地区公益ゾーン）
		面積	約 2.2ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 自動車教習場 倉庫業を営む倉庫 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（ただし政令で定めるものを除く。） 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積（注）の合計が、3000 m<sup>2</sup>を超える建築物 注「大規模小売店舗立地法の解説」平成 13 年 9 月経済産業省商務情報政策局流通産業課による。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>住宅、寄宿舎又は下宿 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 自動車教習所 倉庫業を営む倉庫 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（ただし政令で定めるものを除く。） 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積（注）の合計が、3000 m<sup>2</sup>を超える建築物 注「大規模小売店舗立地法の解説」平成 13 年 9 月経済産業省商務情報政策局流通産業課による。</p>
	敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> 土地区画整理法第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。）	
	建築物等に関する事項	<p>都市計画道路 3・1・1 号新青森駅前大通り線及び都市計画道路 3・3・13 号岡部平岡線を除く道路で第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域に接する道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 5m 以上とする。</p> <p>上記の規定により後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>上記の規定以外の道路（ただし、都市計画道路 3・1・1 新青森駅前大通り線は除く。）及び都市計画道路 3・3・13 号岡部平岡線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 1 m 以上とする。</p>	<p>都市計画道路 3・4・26 号石江高間線及び第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域に接する道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 5m 以上とする。</p> <p>上記の規定より後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>上記の規定以外の道路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 1 m 以上とする。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を 1m 以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度	20m （ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類するもので、建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さ 5m までは当該建築物の高さに算入しない。）	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、原色の使用を避けるなど周辺と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定するとともに刺激的な装飾を用いることなく、周辺的美観や住環境に配慮したものとすほか、下記のいずれかに該当するものを設置してはならない。</p> <p>a 屋上及び屋根に設置するもの b 建築物の最高の高さを越えるもの</p>	
	かき又はさくの構造	道路に面する門、塀、かき又はさく（生垣及び道路境界線から 1 m 以上後退したものを除く。）の高さは、1.2m 以下とする。	

地区区分	名称	F地区(ターミナルゾーン)	G地区(沿道業務ゾーン)
		面積	約 7.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これに類するもの 自動車教習所 倉庫業を営む倉庫 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 建築基準法別表第二(に)項第二号に掲げる工場(ただし政令で定めるものを除く。) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積(注)の合計が、3000㎡を超える建築物 注「大規模小売店舗立地法の解説」平成13年9月経済産業省商務情報政策局流通産業課による	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ホテル又は旅館 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積(注)の合計が、3000㎡を超える建築物 2 都市計画道路3・2・1号国道線の道路境界線から50m以内の区域においては、上記1に掲げる建築物のほか次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。) 注「大規模小売店舗立地法の解説」平成13年9月経済産業省商務情報政策局流通産業課による。
	敷地面積の最低限度	500㎡ 土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。) )	
	建築物等の位置の制限	都市計画道路3・4・26号石江高間線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とする。 上記の規定より後退した空地は緑化に努めるものとする。 上記の規定以外の道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。	都市計画道路3・2・1号国道線、都市計画道路3・1・1号新青森駅前大通り線、都市計画道路3・2・4号石江西田沢線以外の道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とし、道路に沿う水路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、水路境界線までの距離を3m以上とする。 都市計画道路3・2・4号石江西田沢線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。 上記の規定にかかわらず、建築物の高さが10m以下の住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。)については、道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び道路に沿う水路までの距離を1m以上とする。 上記の規定により後退した空地は緑化に努めるものとする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を1m以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、原色の使用を避けるなど周辺と調和した落ち着いた色調とする。 敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む。)は、自己の用に供するものに限定するとともに刺激的な装飾を用いることなく、周辺的美観や住環境に配慮したものとすのほか、下記のいずれかに該当するものを設置してはならない。 a 屋上及び屋根に設置するもの b 建築物の最高の高さを越えるもの	建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、原色の使用を避けるなど周辺と調和した落ち着いた色調とする。 敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む。)は、自己の用に供するものに限定するとともに刺激的な装飾を用いることなく、周辺的美観や住環境に配慮したものとす。
	かき又はさくの構造	道路に面する門、塀、かき又はさく(生垣及び道路境界線から1m以上後退したものを除く。)の高さは、1.2m以下とする。	道路に面する門、塀、かき又はさく(生垣及び道路境界線から1m以上後退したものを除く。)の高さは、1.2m以下とする。 上記の規定は都市計画道路3・2・1号国道線は除く。



<p>備 考</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定は適用しない。</li> <li>2 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度に関する制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域又は地区の規定を適用する。</li> <li>3 建築物の敷地が、地区整備計画の規定において、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造に関する制限を受ける地区又は区域の内外にわたる場合においては、これらの規定を受ける地区又は区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。</li> <li>4 法令等により防火上設置が義務付けられる塀等については、地区整備計画の規定によるかき又はさくの構造の制限に関する規定は適用しない。</li> <li>5 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。</li> </ol>
------------	---

# 青森都市計画 石江地区計画の変更



- A** 専用住宅ゾーン  
(第一種低層住居専用地域)
- B** 中高層住宅ゾーン  
(第一種中高層住居専用地域)
- C** 緩衝ゾーン  
(第一種住居地域)
- D** 広域交流ゾーン  
(近隣商業地域)
- E** 地区公益ゾーン  
(近隣商業地域)
- F** ターミナルゾーン  
(商業地域)
- G** 沿道業務ゾーン  
(準工業地域)

0 50 100m

# 青森都市計画 用途地域の変更

国道7号(3・2・1号国道線)

200  
60

3・4・26号 石江高間線 W=18m

150  
60

3・3・3号 岡部平岡線 W=22.0m

調整池  
200  
500㎡  
80

3・1・1号 新青森駅前大通り線 W=42.0m

公2

3・4・26号 石江高間線 W=18m

公3

400  
500㎡  
80

公4

駅前広場

200  
500㎡  
80

3・4・26号 石江高間線 W=13.5m

3・2・4号 石江西田沢線 W=43.5m

200  
60

公1

150  
60

W=28.5m

容積率  
最低敷地面積  
建ぺい率

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

0 50 100m

最低敷地面積は地区計画で定めるものとする。